# Erstbezug! Doppelhaushälfte in Essling



Wohnküche

Objektnummer: 3801\_791

**Eine Immobilie von RE/MAX Together** 

### Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr: **Zustand:** Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC: Terrassen:

Stellplätze:

Keller: Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Haus - Reihenhaus

Österreich 1220 Wien ca. 2023 Erstbezug Neubau 107,79 m<sup>2</sup>

49,24 m<sup>2</sup>

B 42,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,65 769.900,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Katrin Valk**

**RE/MAX Together** Felberstraße 8 1150 Wien









REAMAX







REMAX























#### **Objektbeschreibung**

Diese exklusive Doppelhaushälfte auf Eigengrund befindet sich in ruhiger und grüner Lage in Essling nahe der Stadtgrenze und Groß-Enzersdorf.

Das Haus besticht durch hochwertige Ausstattung sowie moderne Architektur.

Diese exklusive Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 108 m², verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 49 m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer ca. 20 m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite im Erdgeschoß. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 3,4 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist somit als Fitnessraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. Eine Klimaanlage und Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung. Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert.

Die grüne und ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden und abseits des Trubels leben möchte. Für Abkühlung in heißen Sommertagen sorgt der Seepark in der Seestadt, der mit dem Fahrrad schon in ca. 12 Minuten zu erreichen ist. Der unweit gelegene Nationalpark Donau-Auen Lobau, welcher mit seiner Artenvielfalt auf so kleinem Raum in Mitteleuropa einzigartig ist, bietet Ihnen noch mehr Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Jedoch müssen auch in Bezug auf eine gute Infrastruktur keinerlei Abstriche gemacht werden: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und mit den Buslinien 26A, 99A oder 99B sind Sie schnell an den Linien U2, U1 oder S 80. In der nahegelegenen Seestadt, in Marchfeld Center oder auf der Esslinger Hauptstraße warten viele Geschäfte und gemütliche Restaurants nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Hier haben Sie auch eine reiche Auswahl an Läden des täglichen Bedarfs.

Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung beträgt € 769.900,-

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebeda 42.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwär B mebedarf: Faktor Gesamte 0.65 nergieeffizienz: Klasse Faktor G A+ esamtenergieeff

izienz: